

담당부서 : 주택건축본부 주택공급과

주택공급과장	이진형	02-2133-6280
역세권계획팀장	백윤기	02-2133-6288
담당자	공경배	02-2133-6289

사진없음 사진있음 매수 : 7매

서울시 '역세권 청년주택' 시세 50% 이하 물량 최대 70%까지 확대

- 3년 추진 상황 진단, 보완하고 각계 목소리 반영 '역세권 청년주택 혁신방안' 발표
- 총 주택면적의 최대30% 'SH 선매입형', '일부 분양형' 도입...사업유형 다양화
- 주변시세의 30~50% 수준 저렴한 주택 총 공급물량의 20%→40~70% 확대
- 필수가전·가구 빌트인 의무화, 공신력 있는 투자자 확대, 무이자 보증금 지원

- 서울시가 지난 10월 '청년월세지원'과 '신혼부부 주거지원 확대정책'을 발표한데 이어 청년·신혼부부의 주거안전망을 강화하기 위한 또 하나의 대책으로 '역세권 청년주택' 혁신방안을 내놨다. 사업에 참여하는 민간사업자의 선택의 폭을 넓히면서도, 공공주택 공급물량을 확대하고 임대료는 대폭 낮춘다는 계획.
- 핵심적으로 저렴한 청년과 신혼부부 주택을 전체 물량의 최대 70%까지 대폭 늘리고, 이 모두를 주변 시세의 반값 이하로 공급한다. 기존엔 전체 물량의 20%만이 주변 시세의 30%수준으로 저렴하게 공급됐었다(나머지 물량은 주변시세의 85~95%로 공급).

- 이를 위해 주택 연 면적의 30% 내에서 <SH 선매입>, <일부 분양> 방식을 새롭게 도입하는 사업유형을 다양화한다. 민간사업자의 사업 성과 자금 유동성을 높이고, 그 혜택을 청년과 신혼부부에게 돌려 준다는 계획.
- 이 밖에도 주거면적을 1인 청년(14~20㎡), 신혼부부(30~40㎡)로 확대·다양화해 아이 양육까지 고려하고 주거 공간 속 삶의 질을 높이도록 했다. 구체적 기준이 없었던 냉장고, 에어컨 등 필수 가구·가전의 빌트인도 의무화해 입주자의 편의는 높이고 부담은 줄인다.
- 서울시는 사업시행 3년을 맞은 시점에서 추진상황을 종합 진단, 도출된 보완과제를 반영하고 현장의 목소리를 수렴해 이와 같은 골자의 ‘역세권 청년주택 혁신방안’을 26일(화) 발표했다.
 - 서울시는 ▲고가 임대료 개선요구 ▲초기투자비 회수 장기화 등에 따른 사업 참여 저조 ▲주거환경의 질 개선 요구 등의 과제를 개선하는 내용으로 기존 ‘16년 사업계획을 업그레이드했다.
 - 시는 실무진과 외부전문가, 청년단체 등이 참여하는 TF를 구성, 실무회의와 전문가 자문회의, 청년단체 및 사업자 간담회 등 10여 차례(15회)에 걸친 논의의 장을 열어 의견을 수렴했다.
- 주요 실행방안은 ①임대료를 낮추고 공공주택을 늘리기 위한 사업 유형 다양화 ②사업을 촉진하고 안정시킬 수 있는 행정지원 및 규제 완화 ③수요자인 청년들의 요구를 반영하는 주거수준 향상 ④민간임대주택(주변시세의 85~95%수준)에 대한 주거비 지원이다.

- 첫째, 기존유형은 유지하면서도, 임대료를 대폭 낮추면서 공공주택을 늘리기 위한 2가지 사업유형(SH 선매입형, 일부 분양형)을 신규 도입한다.
 - 현재 시행되고 있는 유형은 전체물량의 20%만 주변 시세의 30% 수준 임대료로 공급되고, 나머지 민간임대주택 물량은 주변시세의 85~95%로 높아서 임대료 인하에 대한 요구가 계속 있어왔다.

- <SH 선매입형>은 사업자가 원하는 경우 총 주택연면적의 30%까지 SH가 선매입하는 방식이다. 이렇게 되면 주변 시세의 30%이하 임대료로 공급하는 물량이 전체의 20%(공공 20%), 주변시세의 50% 이하 임대료로 공급하는 물량이 50%(선매입30%+특별공급 20%)로, 전체 물량의 70%를 시세의 반값 이하로 공급할 수 있다.
 - 사업자는 초기 자금을 일부 회수해 자금 유동성을 높이고 사업 리스크를 줄이는 대신 민간임대주택 특별공급 공급물량을 늘리고 (16%→20%) 임대료는 낮추게 된다(주변시세의 85%→50%이하). SH가 선매입한 물량은 공공임대주택이 되어 주변시세의 50%이하 임대료로 공급한다.

- <일부 분양형>은 주택연면적의 최대 30%까지 분양을 허용하는 방식이다. 이렇게 되면 기존 공공주택 20%와 늘어나는 민간특별공급물량 20%, 총 주택물량의 40%가 주변 시세 대비 반값 이하로 공급된다.
 - 일부 분양 허용으로 사업자에게 초기 투자자금 회수에 따른 사업 여건을 좋게 해주는 대신 SH 선매입처럼 민간임대주택 특별공급

물량을 확대(16%→20%)하고, 임대료는 인하(주변시세의 85% →50%)한다.

- 다만, 시는 분양이 허용되더라도 시행중인 제도(분양가 상한제)가 적용되어 매매가격이 주변시세 이하로 낮게 형성되게 되므로 부동산 가격 상승 등 주변에 미치는 영향은 없을 것으로 예상한다고 설명했다.

※ 역세권 청년주택 3개 사업 유형

<기존유형>		<SH공사 선매입형_신규①>		<일부 분양형_신규②>	
주택공급량	임대료 수준	주택공급량	임대료 수준	주택공급량	임대료 수준
민간임대(일반) 64%	주변시세의 95%	선매입 30%	주변시세의 50% 이하	분양 30%	주변시세
		민간(일반) 30%	주변시세의 95% 이하	민간(일반) 30%	주변시세의 95% 이하
민간임대(특별) 16%	85%	민간(특별) 20%	주변시세의 50% 이하	민간(특별) 20%	주변시세의 50% 이하
공공임대 20%	30%	공공 20%	주변시세의 30% 이하	공공 20%	주변시세의 30% 이하

총 주택물량의 20%를 시세의 30% 수준으로 공급	총 주택물량의 70%를 시세의 반값 이하로 공급	총 주택물량의 40%를 시세의 반값 이하로 공급
---------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

※ 역세권 청년주택 입주자격

구분	소득기준	자산기준
공공임대주택	전년도 도시근로자(3인이하) 가구당 월평균 소득 100% 이하	청년: 2억 3,200만원 신혼부부: 2억 8,000만원
민간임대주택 특별공급	전년도 도시근로자(3인이하) 가구당 월평균 소득 120% 이하	청년: 2억 3,200만원 신혼부부: 2억 8,000만원
민간임대주택 일반공급	별도기준 없음	별도기준 없음

※ 자산기준은 공공주택 입주자 보유자산 관련 업무처리기준 준용(국토부 고시)

□ 서울시는 사업유형 다양화가 사업자와 수요자 모두에게 긍정적인 효과가 있을 것으로 기대하고 있다. 수요자인 청년·신혼부부에게는 저렴한 주택을 보다 많이 공급할 수 있다. 사업자는 공공이 지정하는 획일적인 유형이 아닌, 지역과 여건에 따라 스스로 원하는 유형을 선택해 사업여건을 최적화하고 안정화시킬 수 있다.

○ 새로운 사업유형에 대한 각계의 의견도 수렴했다. 청년층은 양질의 저렴한 청년주택 공급 확대를 위해 바람직하다는 의견이 다수였고, 사업자들도 선택의 기회를 확대한다는 점에서 환영하는 분위기였다. 전문가 그룹도 서울시가 그동안 지켜온 공공성을 지키면서 사업을 활성화하는 사업모델로, 도시에 활력을 불어 넣으면서도 주변 집값 상승엔 영향을 주지 않을 것으로 기대하고 있다고 밝혔다.

□ 둘째, 서울시는 임대사업자가 아닌 금융기관이나 투자금융사 등도 사업에 폭넓게 참여할 수 있도록 법 개정을 건의하는 등 다양한 행정지원과 규제완화도 추진 중이다.

○ 사업시행자 다양화 : 공신력 있는 기관투자자들이 사업에 참여해 시중의 풍부한 유동성 자금이 공공주택 건설에 활용될 수 있도록 자유로운 사업시행자 변경을 가능하도록 하는 법(민간임대주택에 관한 특별법 제23조 제5항)개정을 국토부와 협의해 나갈 계획이다.

〈 민간임대주택에 관한 특별법(23조 제5항) 〉

- ◆ 시행자가 출자한 '부동산투자회사법' 제2조제1호에 따른 부동산투자회사로 시행자 변경 요청하는 경우
- ◆ 시행자의 부도·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유로 촉진지구 사업 추진이 곤란하여 시행자를 공공기관 또는 지방공사로 변경하는 경우

○ 인허가 등 공정관리 처리기간 단축 : 그동안 사업면적 2천㎡ 규모 이하에 대해 시에서 열람공고, 자치구에서 인허가(2천㎡ 이상은 자

지구 열람공고, 시에서 인허가) 했다면, 지난 10.24일 부터는 1천 m^2 이상은 모두 시가 직접 열람공고와 인허가 등 공정 관리를 할 수 있도록 했다. 이를 통해 처리기간을 3개월 이상 대폭 줄일 계획이다.

- 건축물 디자인 경쟁력 강화 : 차별화된 디자인으로 지역에 랜드마크가 될 수 있는 청년주택 건립을 유도하기 위해 디자인 감각이 뛰어난 건축가의 자문과 위원회 심의를 효율적으로 운영할 계획이다.

□ 셋째, 청년과 신혼부부가 살고 싶고, 살기 좋은 주택을 만들기 위해 주거공간을 업그레이드한다. 임대료와의 상관성을 고려해 입주자 선택의 폭을 넓히도록 전용면적을 확대·다양화한다. 입주자 편의를 위한 빌트인도 의무화한다. 지을 때부터 냉장고, 세탁기, 인덕션 등 필수적인 가전과 가구를 갖춰 입주자의 비용 부담을 해소한다는 계획.

- 전용면적 확대·다양화 : 전용면적 14 m^2 내외였던 1인 청년 주거 면적을 14~20 m^2 로, 전용면적 30 m^2 내외였던 신혼부부용도 30~40 m^2 로 각각 확대한다.
- 가전 및 가구 빌트인 의무화 : 그동안은 구체적인 기준이 없어 특히 공공주택의 경우 양적인 물량 확보에만 주력해온 것이 사실이다.

□ 넷째, 주변 시세의 85~95% 임대료인 민간임대주택에 거주하는 청년과 신혼부부라 하더라도 일정 소득·자산 이하에 해당할 경우 임대보증금을 지원한다. 무이자로 최대 4,500만원(신혼부부 6,000만원)의 보증금을 지원하며 '보증금지원형 장기안심주택' 제도를 활용한다.

- 임대 보증금을 4,500만원 지원할 경우에 전월세 전환율을 고려할 때, 월 임대료 25~30% 인하 효과가 있을 것으로 시는 분석했다.

※ 임대보증금 지원 대상

소 득	자 산
전년도 도시근로자(3인이하) 가구당 월평균소득의 100%(신혼부부 120%) 이하	청 년 : 2억 3,200만원 이하 신혼부부 : 2억 8,000만원 이하

- 한편, 서울시는 지난 ‘16년 역세권 고밀개발을 한시적으로 허용해 청년과 신혼부부에 공급하는 ‘역세권 청년주택 사업’을 전국 최초로 발표한 바 있다. ‘22년까지 총 8만호 공급을 목표로 3년간 43개소 17,000호 공급(인가 기준)을 완료한 바 있다.
 - 지난 8월에는 제1차 역세권 청년주택 공공임대주택 입주자 모집 공고(충정로3가, 강변역 인근)에서 청약 경쟁률이 140:1까지 치솟아 뜨거운 관심을 나타냈다
 - 11월에 실시한 2차 모집(합정역, 장한평역 인근)에서는 합정역 인근 공공임대주택의 청약 경쟁률이 143:1, 장한평역 인근의 경우 민간 임대주택특별공급이 173:1을 나타내는 등 관심이 계속 높아지고 있다. ‘20년에도 총18개소 약 7,000실(공공 1,300, 민간 5,700)의 입주자 모집공고를 앞두고 있다.

- 박원순 서울시장은 “이번 대책은 서울시가 청년과 신혼부부가 살기 좋은 역세권에 살 수 있도록 특단의 대책으로 시행 중인 ‘역세권 청년주택’이 양적 확대는 물론 주거의 질까지 담보하도록 마련했다”며 “주택시장의 관점에서도 민간자본이 스스로 선택한 방식으로 주택 사업에 참여해 사업성을 확보하면서도 공공에 기여한다는 측면에서 의미가 있다. 앞으로도 지속적으로 상황에 맞는 추가적인 대책을 강구해 역세권 청년주택이 실효성 있는 주거복지정책으로 자리잡도록 하겠다”고 말했다.